



Charmant
wonen met
veel privacy

Geheel gerenoveerd en uitgebouwd
landhuis met o.a. een woonkamer,
eetkeuken, badkamer, 3 slaapkamers en
multifunctioneel bijgebouw.

Wesch 6

Noorbeek



BOON
heuvelland makelaars

Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvavels die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

**Vastgoed Nederland: ons
kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

**Vastgoed
Ned.**

Kenmerken

Woonoppervlakte
205 m²

Perceeloppervlakte
1510 m²

Inhoud
717 m³

Bouwjaar
1956

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
vrij uitzicht, in bosrijke omgeving

Vraagprijs
€ 985.000 k.k.



Ligging

Noorbeek heeft een zeer centrale ligging in het Heuvelland en leunt tegen de Belgische Voerstreek. Steden als Maastricht, Luik, Aken en Hasselt zijn goed bereikbaar en de Pley, met de St. Brigidakerk, is het hart van het dorp.

Noorbeek heeft een rijk verenigingsleven met prachtige tradities als het denhalen, de bronkprocessie en het koningsvogelschieten. Er zijn enkele restaurants en andere voorzieningen in het dorp en in het nabijgelegen Mheer is, net als over de grens in De Plank, een basisschool.

Omschrijving

Welkom in buurtschap Wesch, net buiten Noorbeek en in het prachtige Noordal. Hier staan slechts enkele verspreid liggende vakwerkhuisen en andere woningen, gegroepeerd rond de bron van de Noorbeek. Het Noordal staat omschreven als een prachtig natuurgebied met drassige beemden, een moerasbos, hoogstamboomgaarden en droge hellingen. Een plek waar het goed wonen is, met de natuur als 'goede buur'.

Aan de Wesch staat deze geheel gerenoveerde en uitgebouwde woning op maar liefst 1510 m² eigen grond. U moet goed kijken om het huis te zien, want het staat wat verder van de weg af. Hierdoor heeft u optimale privacy en prachtig uitzicht op de tuin, zowel aan de achter- als voorzijde. Het woonhuis heeft een prettige indeling met drie slaapkamers, een badkamer, een eetkeuken en een woonkamer met sfeervolle open haard. De iets verhoogde ligging verradt de aanwezigheid van een souterrain, dat ook van buitenaf bereikbaar is.

De grootste verrassing is het in 2024 gebouwde, multifunctionele bijgebouw van circa 11 x 5 meter. Met vloerverwarming, isolatie, een badkamer, sauna en de voorbereiding voor het plaatsen van een keuken. Een bijgebouw met mogelijkheden, dat nu als kantoor aan huis wordt gebruikt. Tel daar de uitgebreide verduurzamingsmaatregelen bij op, van zonnepanelen tot thuisbatterijen, wat dit huis in Noorbeek tot een duurzaam droomhuis maakt.



Riante
voortuin met
veel privacy

Begane grond

Wat een charme heeft deze woning, mede dankzij de raamluiken en de omliggende tuin. Aan de voorzijde is de entree, met een prachtige bel waarmee bezoek zijn bezoek aankondigt. Achter de voordeur is de fraaie ontvangsthall met het gastentoilet, de trap naar de eerste verdieping en de trap naar het souterrain. Een ontvangst in stijl, perfect passend bij de rest van het woonhuis.

Vanuit de hal is er toegang tot de L-vormige eetkeuken, die in open verbinding met de uitgebouwde woonkamer staat. Blikvanger is de maatwerk keukenopstelling van massief hout, met een afzuigschouw en een aanrechtblad van hardsteen. De grote spoelbak en het Boretti fornuis met dubbele oven geven de keuken een haast onweerstaanbare charme.

In de woonkamer ligt, net als in de keuken, een stijlvolle eiken parketvloer. Aan drie kanten valt het daglicht naar binnen en dubbele deuren geven toegang tot het terras in de achtertuin. Het zitgedeelte is gesitueerd bij de open haard, die is omlijst met een fraaie schouw.

Onder een groot deel van het woonhuis en het naastgelegen terras is een multifunctioneel souterrain. Er is een trap vanaf de begane grond en ook van buitenaf is er toegang, waardoor het onder andere geschikt is om het tuingereedschap te plaatsen. In totaal zijn er vier ruimtes: drie bergingen, onder meer geschikt voor wijnopslag en andere zaken, en een wasruimte/bijkeuken..



Zithoek
met optimaal
tuincontact

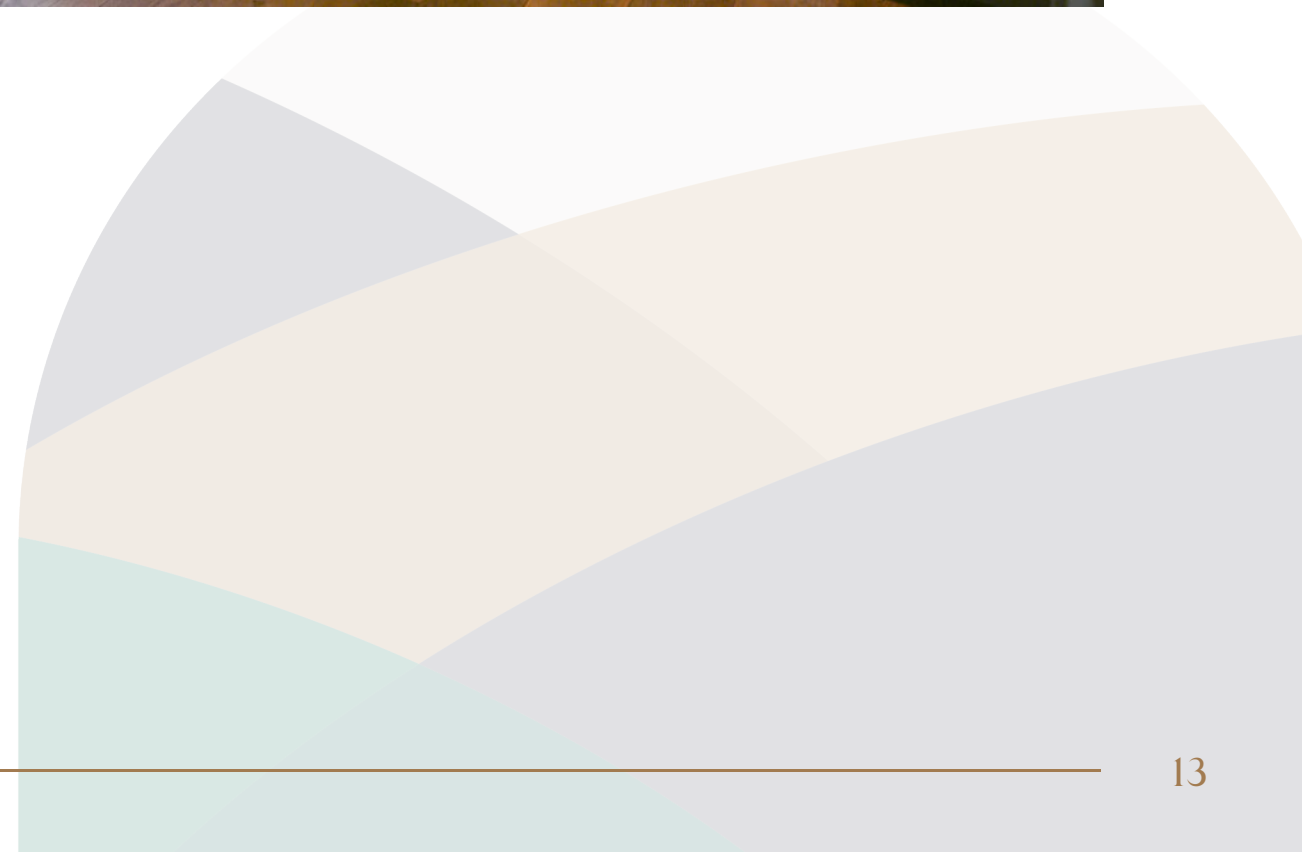


Sfeervolle woonkamer





Maatwerk
keuken met
zicht op
voortuin





Fraaie
ontvangsthal



Verdieping

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping zijn sfeer en stijl in ruime mate aanwezig.

Aan de achterzijde is de master bedroom, met een maatwerk kastenwand en een directe toegang tot de badkamer. Voordat u die ruimte gaat bekijken, neem de tijd om van het uitzicht te genieten...

De badkamer, met een tweede toegang vanaf de overloop, is ingedeeld met een bad, aparte douche, een toilet en een wastafel. Het lichte kleurgebruik zorgt, samen met het dakraam, dat de badkamer heel ruimtelijk oogt.

Aan de rechterzijde is de tweede slaapkamer, met een dakkapel in het schuine dakvlak, en aan de voorzijde is de derde slaapkamer, met uitzicht op de voortuin en de Wesch





Bijgebouwen

Vanaf de oprit kijkt u naar de garage/berging, in dezelfde stijl als het woonhuis. Deze ruimte heeft dubbele deuren aan de voorzijde en een praktische bergvliering. Op de zijgevel ziet u een fraai stukje huisvlijt: een tweepersoons vogelverblijf met witte tortelduiven en een wit omrand hartje.

In het verlengde van de garage is in 2024 een luxe en hoogwaardig bijgebouw gerealiseerd, met een buitenmaat van circa 11 x 5 meter. Fraaie elementen zijn de houten balken, de stoere betonvloer en het prachtige uitzicht op de tuin.

Dankzij de goede isolatie, vloerverwarming, luxe badkamer en sauna is dit bijgebouw voor diverse doeleinden te gebruiken. De grootste ruimte is momenteel deels in gebruik als kantoor aan huis. Een invulling als mantelzorgwonen, hobbyruimte of gastenverblijf behoort tot de mogelijkheden.





Hoogwaardig
bijgebouw



Exterieur

Zowel de voor- als achtertuin is van groot formaat. De ligging van de woning is iets verder van de weg, waardoor u veel privacy ervaart. In deze tuin ziet u een grote variatie aan beplanting, getooid in mooie kleuren, en er zijn meerdere terrassen om van de Limburgse zon te genieten.

De moestuin nodigt uit om groente, fruit en kruiden te laten groeien in goede, vruchtbare grond. Verder ziet u hoge bomen en er is een elektrische pomp om grondwater op te pompen.

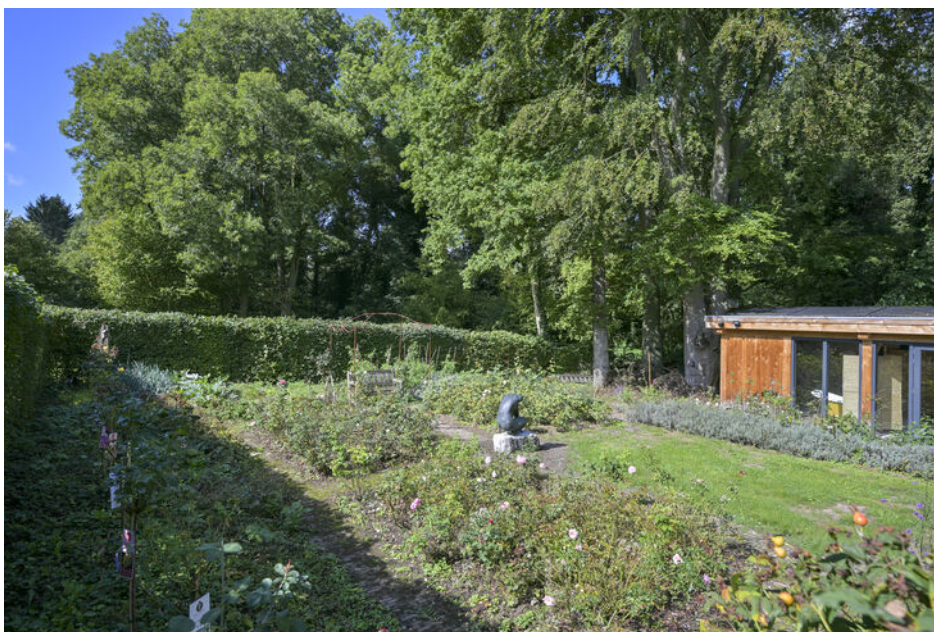
Aan de voorzijde van het woonhuis is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, met een elektrische toegangspoort aan de straatzijde en een oplaadpunt voor twee auto's. Camera's en een alarminstallatie zorgen voor optimale veiligheid, zowel buiten als binnen.



Oprit met
oplaadpunt

Bijzonderheden

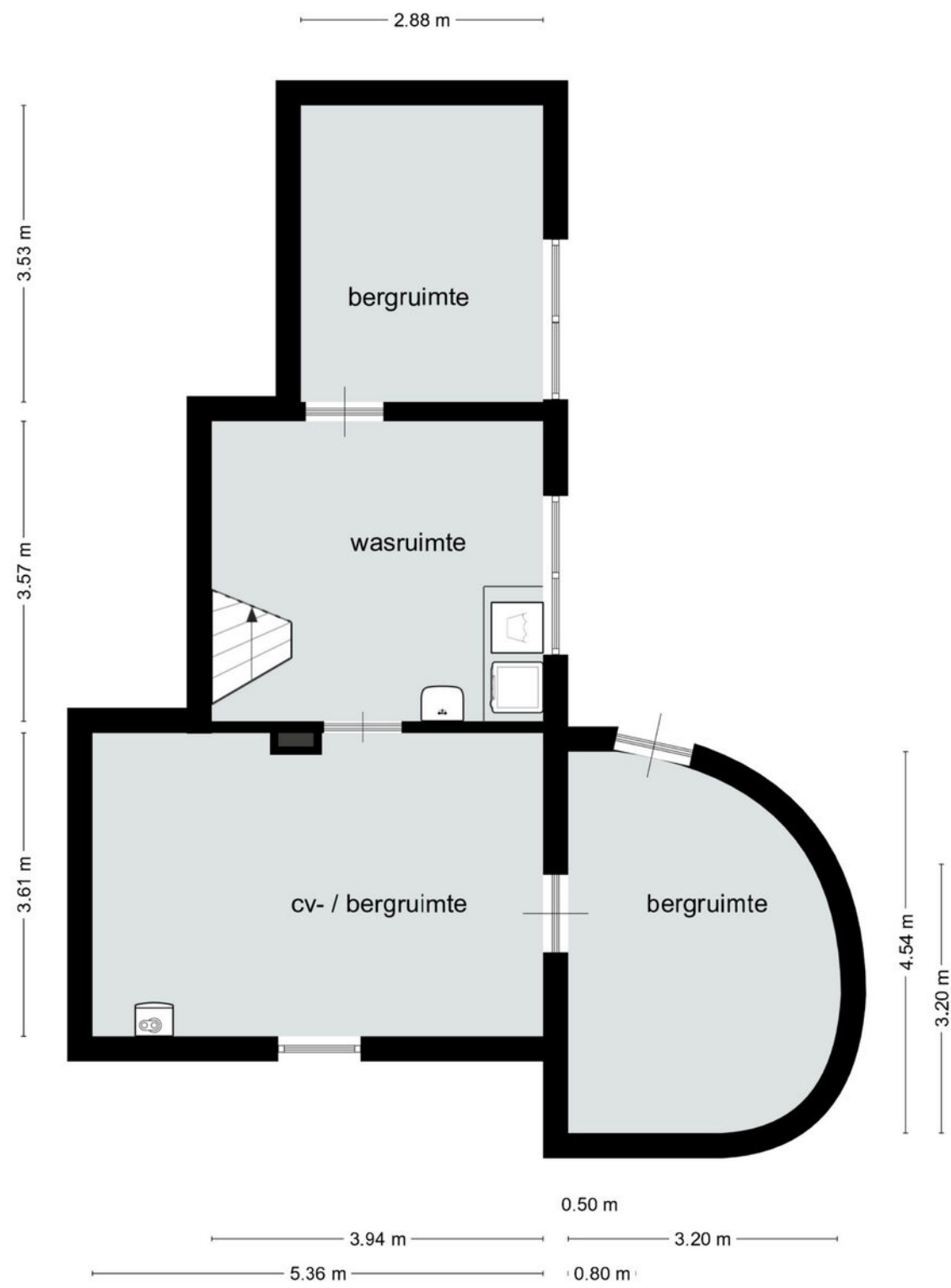
- Algehele renovatie en uitbouw in 2002, waarbij alleen de buitenmuren zijn blijven staan;
- Woonoppervlakte: 205 m² (waarvan 157 m² in het hoofdgebouw en 48 m² in het bijgebouw);
- Volledig omsloten perceel met een elektrische toegangspoort, alarminstallatie en camera's;
- Energielabel C, nadien zijn nog 18 zonnepanelen, een warmtepomp met boiler voor het bijgebouw en 2 thuisbatterijen van in totaal 10 kwh geplaatst.





Ligging
in het
prachtige
Noordal

Souterrain



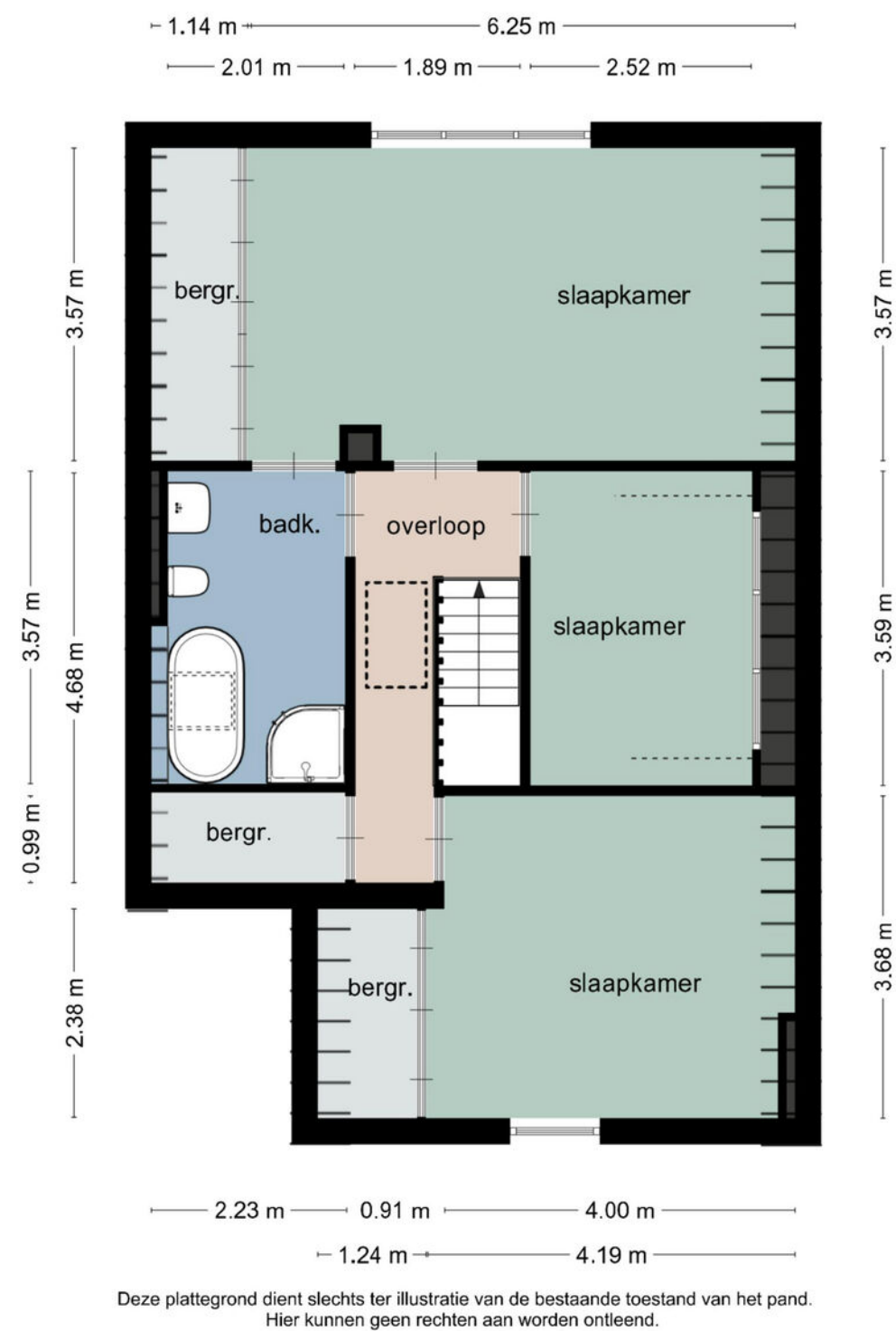
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond

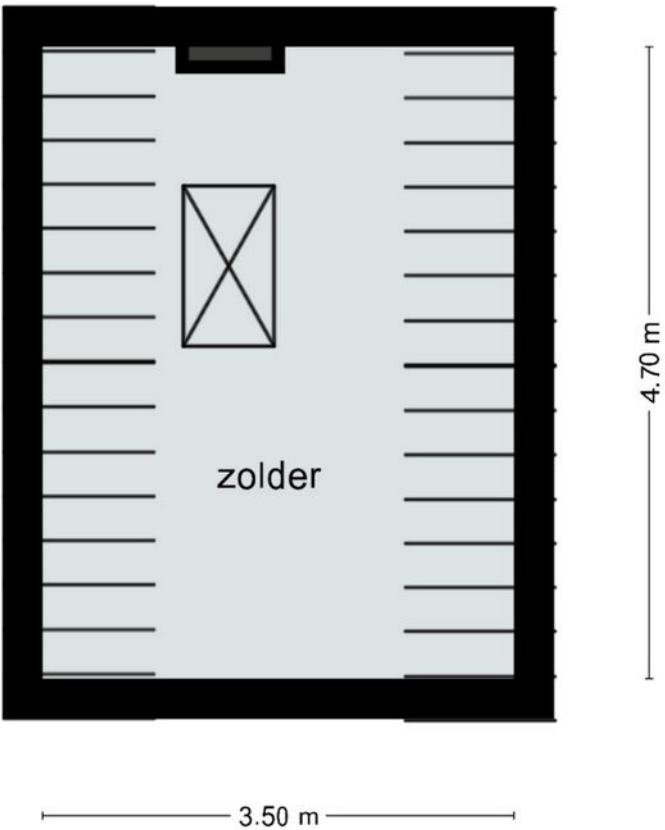


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



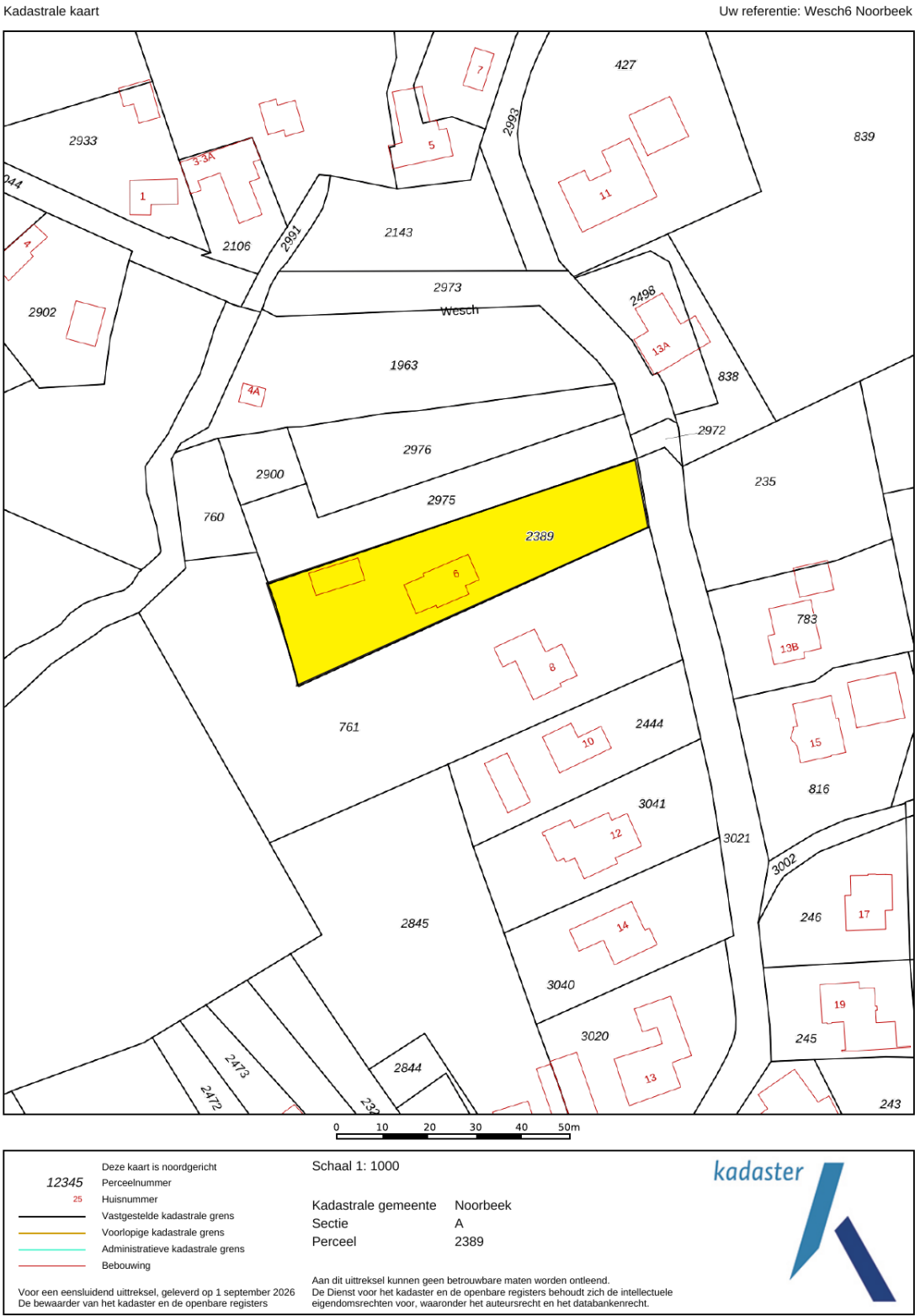
Zolder



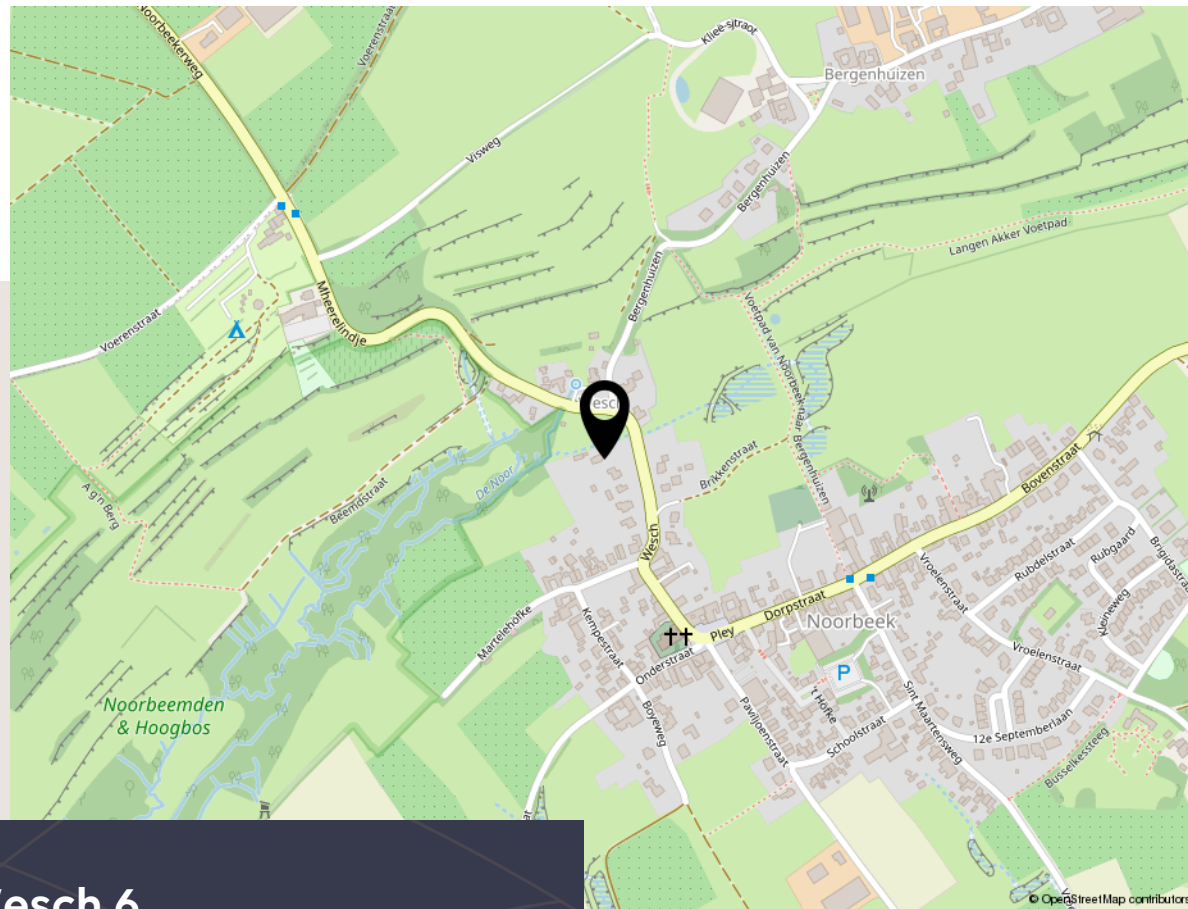
Begane grond met tuin



Kadastrale kaart

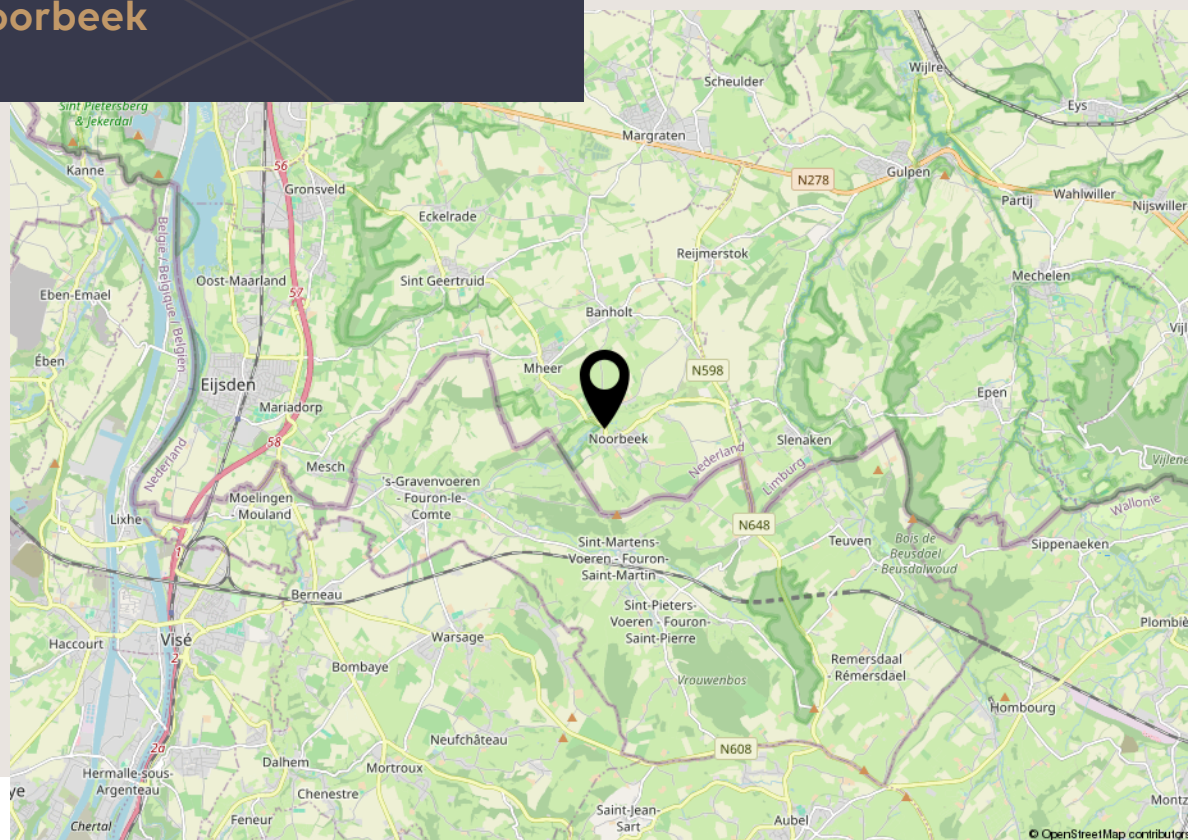


Locatie op de kaart

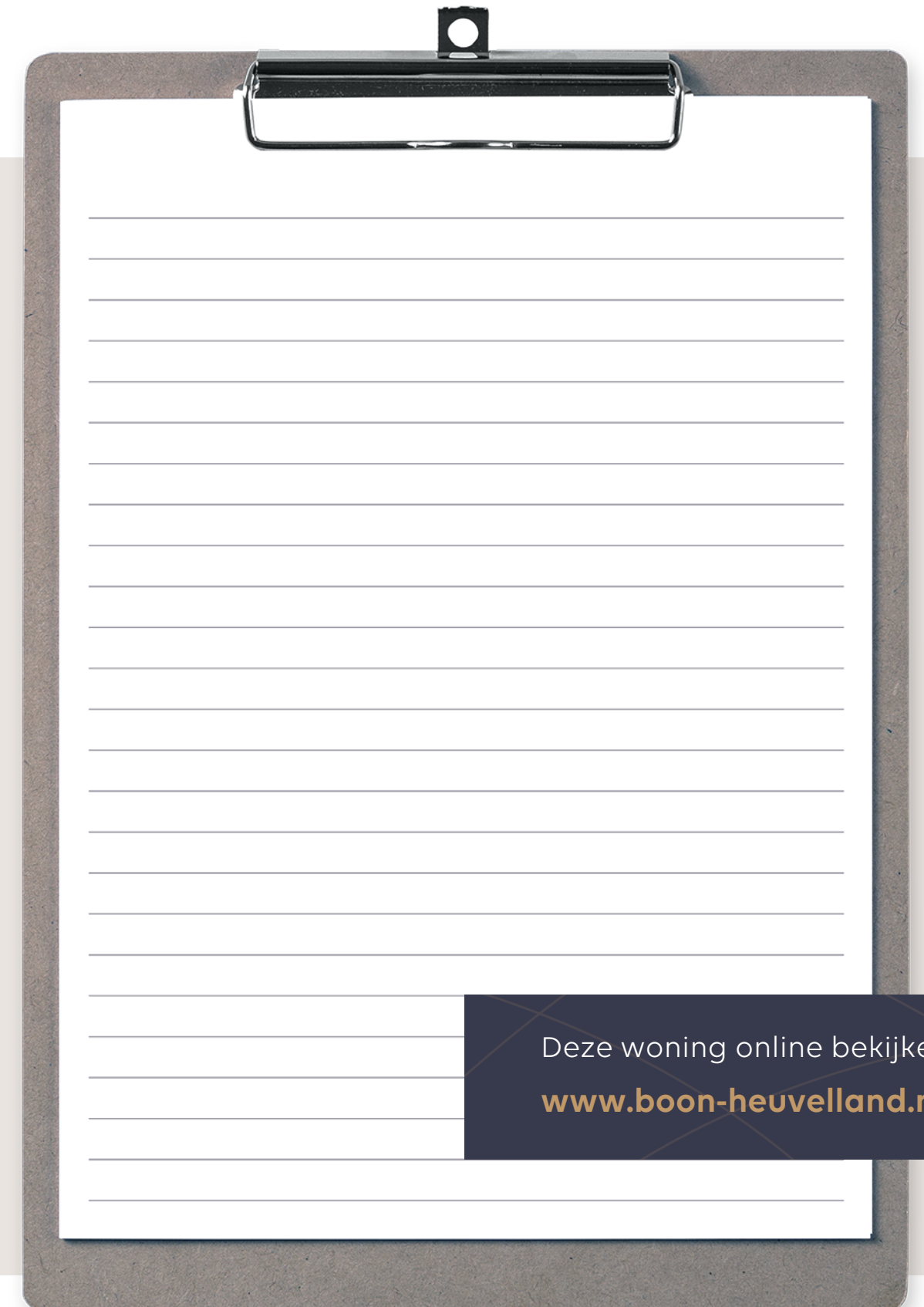


Wesch 6

Noorbeek



Aantekeningen



Deze woning online bekijken?
www.boon-heuvelland.nl

Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtchapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.



Wendy Heunen

Assistent Makelaar

wendy@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 11 52 07 81

Wendy is als een vis in het water in ons team, met haar passie voor regelen, organiseren en natuurlijk huizen! Als assistent makelaar is ze zowel intern actief in de verkoop- en aankoop dossiers, als bij bezichtigingen en afspraken in de woningen.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.

- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.

- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.

- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.

We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Unieke huizen met een goed verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebepaling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl